

Rundschreiben 01/2011

Thema: Geschäftsraummietverträge und Vertragsgestaltung / Mietrecht

1. Einleitung

Der Geschäftsraummietvertrag ist in der Praxis weit verbreitet. Trotzdem ist er im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kaum geregelt. Im Verhältnis zum stark reglementierten Wohnraummietvertrag besteht im Bereich der Geschäftsraummiete eine erheblich größere Gestaltungsfreiheit.

Das Problem der Parteien besteht darin, das Gewünschte mit dem Machbaren zu verbinden. Häufig vergessen die Parteien auch, wichtige Punkte zu regeln. Streitpunkte werden, wie die Praxis zeigt, oft ausgeklammert, obwohl gerade diese zu Beginn eines Geschäftsraummietvertrages geregelt werden können, zu einem Zeitpunkt, in dem die Kompromissbereitschaft noch gegeben ist.

Statt Probleme zu lösen, werden Probleme nur zeitlich verlagert.

Meist verwenden die Parteien einen Formularmietvertrag, wobei Vermieter und Mieter sich häufig über den Inhalt des Geschäftsraummietvertrages nicht bewusst sind. Häufig entsteht der Eindruck, dass der Text nicht gelesen wird und allenfalls einige Lücken ausgefüllt werden (manchmal auch noch falsch!). Bei Alternativen, die das Vertragsformular bietet, wird das Ankreuzen oder Streichen einzelner Passagen unterlassen mit rechtlich nachteiligen Folgen. Formularmietverträge sind Standardtexte mit allen Vor- und Nachteilen. Nicht jedes Geschäftsraummietverhältnis entspricht dem Standard! Ein Mietvertrag über einen Büroraum bedarf einer anderen Gestaltung, als für eine Arztpraxis oder für ein produzierendes Gewerbe. Im Gegensatz zur Wohnraummiete, bei der der Nutzungszweck stets „Wohnen“ ist, gibt es eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bei der Geschäftsraummiete. Dies erschwert den Einsatz zweckmäßiger Standardformulare.

Im Übrigen gibt es entgegen mancher plakativen Behauptung keinen „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietvertrag. Man kann aber Risiken minimieren und Lösungen gestalten, wenn man sich fachlich beraten lässt.

Nachfolgende Checkliste gibt einen Überblick über die elementar regelungsbedürftigen Punkte. Sie entbindet nicht von der eigenständigen Prüfung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse oder gar rechtlicher Beratung.

2. Checkliste Geschäftsraummietvertrag

Die regelungsbedürftigen Punkte werden nachfolgend, meist stichpunktartig, aufgezählt. Der Katalog liefert das grobe Gerüst für einen Geschäftsraummietvertrag bzw. zeigt Lücken eines bestehenden Geschäftsraummietvertrages auf.

2.1. Rubrum

Im Rubrum (Kopf) des Geschäftsraummietvertrages sind die Vertragsparteien Vermieter und Mieter bzw. deren Vertreter zu benennen.

- **Vertragspartner**

Es ist darauf zu achten, dass der Vertragspartner korrekt und vollständig bezeichnet wird (Handelsregisterauszug) Es dürfen keine Unklarheiten auftauchen, insbesondere im Hinblick auf die Gesellschaftsform.

- **Vertreter**

Falls die Vertragsparteien bei Vertragsabschluss vertreten werden, sollte sich aus dem Geschäftsraummietvertrag ergeben woraus sich die Vollmacht zur Unterzeichnung des Mietvertrages ergibt. Die Vollmacht sollte unbedingt als Anlage zu den Vertragsunterlagen genommen werden.

2.2. Präambel

Die Präambel als einleitende Vorbemerkung bietet die Möglichkeit, Sinn und Zweck des Geschäftsraummietvertrages zu erläutern, die Genehmigungssituation zu schildern und die Ziele aufzunehmen, die eine oder beide Vertragsparteien verfolgen. Die Präambel kann später eine wichtige Auslegungshilfe bei Unklarheiten oder Zweifeln liefern.

- **Absichten**

Darstellung der mit dem Vertragsschluss verbundenen Motive der Parteien; Vereinbarung über bestimmte vertragliche Nutzung des Objekts durch den Mieter.

- **Vollmachten**

Vollmacht der Parteien für den Mietvertragsabschluss (Vollmachten in der Anlage)

- **Zustimmungen**

Zustimmungen Dritter beispielsweise für Wertsicherungsklauseln oder Zweckentfremdung aus Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum

2.3. Inhalt der Leistung

Im Geschäftsraummietvertrag muss Leistung und Gegenleistung definiert werden. Die Sachleistung ist dabei das durch den Vermieter zur Verfügung gestellte Mietobjekt. Die Gegenleistung (das Entgelt), d. h. die Miete, die der Mieter zu leisten hat, ist festzulegen, auch im Hinblick auf die Zukunft.

2.3.1. Mietobjekt

Die Sachleistung des Geschäftsraummietvertrages ist genau zu definieren; das Mietobjekt genau zu beschreiben. Sofern dies nicht mit Hilfe des Textes gelingt, ist die Verwendung von Plänen äußerst empfehlenswert.

- **Definition des Mietobjekts; Mietfläche**

Das Mietobjekt sollte möglichst präzise - soweit notwendig durch Verweis auf Anlagen - bezeichnet werden.

Besonders bei Geschäftsraummieten ist auf die Größe des Mietobjekts bzw. die Ermittlung der vertraglich vereinbarten Mietfläche Wert zu legen. Leider gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Weg dafür, wie die Mietfläche rechnerisch zu ermitteln ist. Quadratmeter ist nicht gleich Quadratmeter in Deutschland. Es gibt verschiedene Normen, die zur Flächenermittlung herangezogen werden können, z. B. DIN 277, DIN 283 oder gif. Es sollte daher im Mietvertrag nicht nur eine Quadratmeterzahl genannt werden, sondern auch aufgenommen werden, wie diese berechnet wurde. Die Mietfläche sollte definiert werden, auch welche Allgemeinflächen anteilig (Miete bzw. Betriebskos-

ten nach Quadratmeter) neben der eigentlichen Mietfläche „einbezogen“ werden, wenn dies gewollt ist.

Bauliche Besonderheiten mit den daraus resultierenden Fragestellungen müssen im Geschäftsraummietvertrag geregelt werden, z. B.:

a) Welche Gemeinschaftsflächen gibt es (Treppenhaus, Zufahrten, Parkplätze usw.)?

b) Welche gemeinsamen Einrichtungen gibt es (WC`s, Personalräume, Pforte)?

c) Welche Parkplätze gibt es, wie sind diese nutzbar (Nummerierung, Tageszeiten)?

Die Definition des Mietobjekts sollte mit Plänen, die als Anlage zu den Vertragsunterlagen genommen werden, erfolgen, wobei farbliche Gestaltung hilfreich ist.

- **Zustand des Mietobjekts**

Eine Zustandsbeschreibung des Mietobjekts, ob renoviert oder renovierungsbedürftig, sollte erfolgen.

Falls letzteres, Zusatz, dass Mieter mit dem Zustand einverstanden ist.

Die Nennung des Baualters ist hilfreich, damit der Standard, der allgemein geschuldet ist, definiert ist.

- **Behördliche Genehmigungen**

Es ist zu regeln, ob der Vermieter oder der Mieter behördliche Genehmigungen einholt.

Vorsicht bei Überwälzung des Risikos auf den Mieter bei der Nichterteilung der Genehmigung. Es sollte zwischen „gebäudebezogener“ und „betriebsbezogener“ Regelung unterschieden werden.

- **Werbemaßnahmen**

Berechtigung/Verbot Werbung im Einklang mit gesetzlichen Regelungen anzubringen.

Insbesondere bei Läden und Einkaufszentren ein wichtiger Punkt. Dabei geht es nicht nur um die Außenwerbung, sondern es kann auch um Gründung einer Werbegemeinschaft oder die Verpflichtung des Mieters aufgenommen werden, bei sämtlichen Werbungen, Name und Logo des Einkaufszentrums zu benutzen.

2.3.2. Entgelt

Die Miete muss im Geschäftsraummietvertrag genau definiert werden, ebenso Erhöhungen und Betriebskostenvorauszahlungen.

- **Miete**

Die Höhe der Zahlung und deren Berechnung müssen im Geschäftsraummietvertrag geregelt sein, wobei denkbar ist:

Fixmiete:

Miete als Zahlung einer bestimmten Summe in gewissen Intervallen, meist monatlich

Umsatzmiete:

Miete, die vom Umsatz/Gewinn des Mieters abhängig ist. Definition von Umsatz und Gewinn, sowie davon prozentual zu entrichtende Miete. Auskunftspflicht regeln.

Kombimiete:

Kombination beider Arten, wobei Umsatzmiete neben der Fixmiete gezahlt wird.

- **Erhöhung**

Erhöhungen im Geschäftsraummietvertrag zu regeln ist notwendig, insbesondere bei Zeitmietverträgen. Hier Gefahr der Bindung des Vermieters an Miete bei langer Laufzeit!

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht kann die Miete in gewerblichen Mietverträgen nicht einseitig verändert werden, wenn dies im Vertrag nicht konkret geregelt ist!

Wertsicherungsklausel:

Mieterhöhung unter Bezugnahme auf einen Index. Bei der Indexmiete ist das Preis-klauselgesetz zu beachten. Dieses Gesetz schafft Legalausnahmen, bei der keine Genehmigung Dritter erforderlich ist. .

Spannungsklausel:

Mieterhöhung unter Bezugnahme auf Vergleichsmiete. Klausel bei denen die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Güter oder Leistungen in wesentlich gleichartig oder zumindest vergleichbar sind.

Leistungsvorbehaltsklausel:

Mieterhöhung unter Bezugnahme auf vertragliche Vereinbarung über die Erhöhung der Miete. Klausel bei der es möglich ist, Billigkeitserwägungen einfließen zu lassen.

Staffelmiete:

Mieterhöhung des Fixbetrages nach gewissem Zeitraum. Einfachste Art der Mieterhöhung mit Transparenz für alle Parteien. Bei längeren Laufzeiten Inflationsgefahr.

- **Betriebskosten**

Bei fehlender Betriebskostenvereinbarung hat der Vermieter die Betriebskosten zu tragen (Ausnahme: Heizkostenverordnung). Verschieden Möglichkeiten der Umlegung bzw. Zahlung sind denkbar:

Betriebskostenpauschale:

Betriebskosten mit monatlichen Fixbetrag abgegolten.

Betriebskostenvorauszahlungen:

Betriebskosten werden jährlich abgerechnet; monatliche Abschlagszahlungen auf Betriebskosten.

Betriebskosten sind neben der Miete ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor. Die Positionen können durch Verweis auf die BetrKV oder Aufzählung im Vertrag umgelegt werden. Betriebskostenregelungen können – soweit gesetzlich zulässig - so umfangreich gestaltet sein, dass die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten die Miete erreicht. In Grenzen ist es auch zulässig über die Betriebskostenverordnung hinaus Betriebskosten umzulegen, z. B. bei Verwaltungskosten.

- **Vorleistungspflicht**

Klarstellung, dass der Mieter im Voraus die Miete zu entrichten hat

- **Fälligkeit**

Klarstellung, dass Miete und Betriebskostenvorauszahlungen regelmäßig zum 3. Werktag des Monats zu leisten sind

- **Steuern**

Festlegung, ob Miete und Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen sind.

Klären, dass auch bei Untervermietung nur umsatzsteuerrelevante Umsätze getätigt werden. Umsatzsteuerfreie Mieter berücksichtigen, z. B. Ärzte. Beratung durch Steuerberater!

2.4. Sicherung der Sachleistung

Insbesondere der Vermieter, der eine Sachleistung, das Mietobjekt, zur Verfügung stellt, ist auf Sicherungsmechanismen angewiesen. Es gilt für den Vermieter zudem auch die Vergütung abzusichern. Vertragliche Regelungen sind notwendig.

Landläufig überbewertet wird das gesetzliche Vermieterpfandrecht als Sicherungsmittel für den Vermieter. Das Problem liegt zum einen in der Durchsetzung und zum anderen in den komplizierten Verwertungsvorschriften. Kaum einem Vermieter ist bekannt, dass die Verwertung nur im Wege der Versteigerung durch einen Gerichtsvollzieher erfolgen kann und einen Monat im Voraus anzukündigen ist.

2.4.1. Sicherung der Sachleistung

Sowohl Vermieter als auch Mieter haben Sicherungsinteressen im Hinblick auf die Sachleistung. Der Vermieter will sein Haftungsrisiko minimieren bei Zerstörung oder Schädigung des Mietobjekts, der Mieter will den Gebrauch des Mietobjekts sichern.

- Gewährleistungsrechte

Haftungsausschluss und Haftungsbegrenzung des Vermieters sind empfehlenswert.

Im Interesse des Vermieters sollte die verschuldensunabhängige Haftung (Garantief Haftung) für Mängel, die zur Zeit der Überlassung des Mietverhältnisses bereits bestanden, ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss des Mietminderungsrechts für Umweltmängel, das heißt Mängel die der Vermieter nicht vermeiden kann (z. B. Straßensperren, Bauarbeiten an Nachbargebäuden) sollte gleichfalls erfolgen.

Indirekt Risikominimierung durch Auferlegung der Instandhaltungsverpflichtung auf Mieter. Abstimmung der Haftung des Vermieters auf versicherte Risiken und die Höhe der Versicherung. Dadurch Verhandlungsspielraum für den Vermieter um dem Mieter entgegenzukommen.

- Mängelanzeige

Klarstellung, dass es eine Pflicht des Mieters ist, Mängel unverzüglich anzuzeigen. Rechtsfolge der Nichtanzeige

- a) Haftungsausschluss
- b) Haftungsbegrenzung

- Versicherung

Verpflichtung des Mieters, den Abschluss einzeln aufgeführter Versicherungen nachzuweisen, sowie Kopien der Versicherungspolice dem Vermieter auszuhändigen sowie Auskunft verlangen.

- Dingliches Nutzungsrecht

Das Nutzungsrecht des Mieters kann durch Einräumung eines dinglichen Nutzungsrechts zu Gunsten des Mieters gesichert werden. Das Sonderkündigungsrecht eines Erstehers in der Zwangsversteigerung kann nämlich vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

2.4.2. Sicherung der Vergütung

Der Vermieter muss sich regelmäßig absichern, dass der Mieter seine Mietzahlungspflicht erfüllt, wobei einige Regelungen getroffen werden können.

- Kautio

Der Vermieter kann sich insbesondere durch die Vereinbarung einer Kautio sichern. Art und Höhe der Kautio, sowie ggf. Verzinsung sind zu vereinbaren, wobei die Beschränkungen des Wohnraummietrechts nicht greifen.

Im Geschäftsraummietrecht üblich ist die Kautionsbürgschaft, vorzugsweise die Bürgschaft auf erstes Anfordern, die bislang seitens der Rechtsprechung nicht für unwirksam gehalten wird. Vermieter sollten deshalb auf eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft, die auf erstes Anfordern fällig wird, achten.

Umfang der Bürgschaft definieren, d. h. welche Ansprüche gesichert werden (auch Nutzungsentschädigung, Kündigungsfolgeschaden, usw.)

- Einzugsermächtigung

Berechtigung des Vermieters Miete und Betriebskostenvorauszahlungen einzuziehen.

- **Verzugszinsen**
Regelung über die Zinsen, die im Verzugsfalle zu zahlen sind
- **Aufrechnung**
Vermieter sollte eine Aufrechnungsmöglichkeit des Mieters nur mit unbestrittenen oder rechtskräftigen festgestellten Forderungen gestatten.
- **Zurückbehaltungsrecht**
Vermieter sollte ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters nur bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen einräumen.
- **Einsichtnahmerecht**
Sofern eine Umsatz-/Gewinnmiete vereinbart wurde, sollte der Vermieter ein Einsichtsrecht in die Bücher des Mieters einschließlich anfallender Kosten vereinbaren.
- **Vorausabtretung**
Sofern Untervermietung gestattet wird, sollte der Vermieter eine Vorausabtretung der durch zukünftige Untervermietung entstehender Ansprüche an den Vermieter in Höhe der vom Mieter geschuldeten Miete erfolgen.

2.5. Vertragsdurchführung

Bei der Vertragsdurchführung sind drei Phasen des Geschäftsraummietvertrages zu unterscheiden, die regelungsbedürftig sind, der Beginn, der Lauf und die Beendigung des Mietvertrages.

2.5.1. Beginn des Mietvertrages

Der Beginn der beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Geschäftsraummietvertrag ist vertraglich festzulegen.

- **Übergabe**
Kalendarische Bestimmung der Übergabe empfehlenswert bzw. zumindest wann die Übergabe voraussichtlich stattfinden wird.
- **Übergabeprotokoll**
Regelung der Übergabemodalitäten und Festlegung eines Übergabeprotokolls. Das Übergabeprotokoll hat eine wichtige Funktion für beide Vertragsparteien und sollte nicht stiefmütterlich behandelt werden.
Eine genaue Festhaltung des Ist-Zustandes des Mietobjekts hilft Vermieter und Mieter eigene Rechte zu wahren. (z. B. Nachweis Kenntnis von Mängeln, Klärung ob bauliche Veränderung stattgefunden hat etc.). Es wäre auch eine Fotodokumentation hilfreich.
- **Ausbauleistung**
Falls das Mietobjekt noch auszubauen ist, ist festzulegen, welche Vertragspartei konkret zu bezeichnende Maßnahmen (Trockenbauwände, Bodenbelag der Marke ABC, etc.) vorzunehmen hat. Zeitpunkt der Fertigstellung und Kostentragungspflicht sind zu regeln; auch die Rückbauverpflichtung bei Vertragsbeendigung.
Es ist empfehlenswert mit Plänen und farblicher Gestaltung zu arbeiten.

2.5.2. Lauf des Mietvertrages

Der Lauf des Geschäftsraummietvertrages erfordert die Regelung einer Reihe von wichtigen Punkten.

- **Mietzweck**
Der Vermieter sollte den Mietzweck des Mietobjekts vertraglich festlegen. Geschäft ist nicht gleich Geschäft. Es drohen sowohl zivilrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Nachteile, wenn der Mieter die angestrebte Nutzung nicht verwirklichen kann bzw. diese nun wechselt. (Konkurrenzschutz anderer Mieter, bauaufsichtliches Einschreiten durch Behörden, wenn Nutzung öffentlich-rechtlich nicht oder nur unter Auflagen erlaubt)
- **Nutzung und Betriebspflicht**
Vermieter sollten eine Nutzungs- und Betriebspflicht des Mieters vereinbaren, was besonders wichtig ist in Einkaufszentren, aber auch zur Standortsicherung.
Eine längere Zeit leer stehende Fläche hat negative Auswirkung auf benachbarte Mietobjekte und kann eine spätere Weitervermietung erschweren (Kundenbindung)
Es gibt nämlich keine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, das Mietobjekt zu übernehmen und dem Mietzweck entsprechend zu nutzen.
- **Schönheitsreparaturen**
Der Vermieter sollte den Mieter verpflichten, - soweit zulässig - Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durchführen zu lassen. Bei fehlender vertraglicher Regelung ist der Mieter nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, da der Vermieter nach dem Gesetz zur Erhaltung des Mietobjekts verpflichtet ist.
- **Instandhaltung und Instandsetzung**
Der Vermieter sollte den Mieter verpflichten, - soweit zulässig - das Mietobjekt in Stand zu halten und in Stand zu setzen. Eine vollständige Überwälzung auf den Mieter, sog. „Dach und Fach“ Klausel ist nicht zulässig.
Bei fehlender vertraglicher Regelung ist der Mieter nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, da der Vermieter nach dem Gesetz zur Erhaltung des Mietobjekts verpflichtet ist.
- **Duldungspflicht**
Der Vermieter sollte den Mieter verpflichten, bauliche Veränderungen oder Modernisierungsmaßnahmen zu dulden.
- **Bauliche Veränderungen**
Die Möglichkeit des Mieters im Mietobjekt bauliche Veränderungen vorzunehmen, sollte im beiderseitigen Interesse genau geregelt werden. Meist werden bauliche Veränderungen von einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht.
Empfehlenswert für den Vermieter ist es ein Wahlrecht zu vereinbaren, ob er bauliche Veränderungen (ohne Ablöse) übernehmen will oder der Mieter zum Rückbau verpflichtet ist.
- **Reinigung und Verkehrssicherung**
Übernahme von Verkehrssicherungs- und Wegereinigungspflichten durch den Mieter
- **Betretungsrecht**
Recht des Vermieters, selbst oder mit Dritten das Mietobjekt nach Ankündigung innerhalb bestimmter üblicher Geschäftszeiten zu betreten.
- **Konkurrenzschutz**
Verpflichtung des Vermieters nicht im selben oder in angrenzenden Objekten an Konkurrenz zu vermieten.

Verpflichtung des Mieters, kein Geschäft zu betreiben, das in Konkurrenz zum Geschäft des Vermieters oder dessen Mietern steht.

- **Informationspflicht**

Verpflichtung des Mieters, den Vermieter über Mängel der Mietsache zu informieren. Andernfalls Schadensersatzpflicht des Mieters.

- **Vorkaufsrecht**

Recht des Mieters im Fall der Veräußerung des Mietobjekts dieses zu erwerben.

ACHTUNG:

Dies führt zur Pflicht der notariellen Beurkundung des Gesamtvertrages, da ansonsten der Mietvertrag unwirksam ist.

2.5.3. Beendigung des Mietvertrages

Die Beendigung des Geschäftsraummietvertrages, einschließlich etwaiger Sonderkündigungsrechte, sollte vertraglich geregelt werden.

- **Zeitmietvertrag**

Mietvertrag ist auf bestimmte Zeit befristet mit folgenden Alternativen:

Optionsklausel:

Mieter hat das Recht, nach Ablauf der Frist eine Verlängerung um einen vertraglich festgelegten Zeitraum zu verlängern oder

Verlängerungsklausel:

Nach Ablauf der Frist verlängert sich der Vertrag um einen hier festgelegten Zeitraum, wenn es nicht von einer Partei gekündigt wird.

- **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit**

Festlegung einer ordentlichen Kündigungsfrist oder einer einseitigen Befristung, wonach nur der Vermieter darauf verzichtet, Mietvertrag innerhalb eines gewissen Zeitraums zu kündigen.

- **Außerordentliche Kündigung**

Berechtigung des Vermieters oder Mieters bei Vorliegen bestimmter Gründe fristlos zu kündigen; z. B. Mietrückstände, die definiert werden können.

Regelungen zur außerordentlichen Kündigung nehmen häufig breiten Raum ein, sind aber wegen gesetzlicher Regelungen meist in dieser Ausführlichkeit nicht nötig.

- **Sonderkündigungsrechte**

Berechtigung des Vermieters oder Mieters bei Vorliegen bestimmter Gründe unter Beachtung einer bestimmten Kündigungsfrist zu kündigen; z. B. Wegfall Kassenzulassung, Wegfall Förderung, Tod einer Partei etc.

- **Pflichten nach Beendigung**

Die Pflichten der Parteien bei Beendigung des Vertrages sind zu regeln, so unter anderem Einbauten, Schönheitsreparaturen, Übergabeprotokoll.

Einbauten:

Recht des Vermieters zur Übernahme und/oder Entfernungspflicht des Mieters sowie Wiederherstellung es ursprünglichen Zustandes, soweit Vermieter nicht sein Übernahmerecht ausübt.

Gleiches gilt für bauliche Veränderungen.

Schönheitsreparaturen:

Schönheitsreparaturklauseln sind für den Vermieter notwendig. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen bei fehlender Fälligkeit ist zu regeln bzw. Kostenbeteiligungsklauseln, d. h. quotenmäßige Übernahme der Kosten sind sinnvoll.

Übergabeprotokoll:

Regelung der Übergabemodalitäten und Festlegung eines Übergabeprotokolls. Das Übergabeprotokoll hat eine wichtige Funktion für beide Vertragsparteien und sollte auch bei Beendigung des Vertrages nicht stiefmütterlich behandelt werden. (Zählerstände, Anzahl Schlüssel, Mängel genau bezeichnen, Beseitigungspflicht).

Eine Dokumentation (z. B. Fotos) bei Mietbeginn ist hilfreich.

2.6. Allgemeine Bestimmungen

Bei den allgemeinen Bestimmungen handelt es sich um Schlussbestimmungen des Geschäftsräummietvertrages.

- **Personenmehrheit**

Die übliche Klausel, dass mehrere Vertragspartner als Gesamtschuldner haften, ist grundsätzlich überflüssig, da dies Gesetzeslage ist.

Sinnvoll ist jedoch, dass mehrere Mieter sich gegenseitig zur Entgegennahme von Kündigungen bevollmächtigen.

- **Rechtswahl**

Vereinbarung des Rechts der BRD bei Auslandsbeteiligung.

- **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Häufig in Mietverträgen zu finden, aber wegen § 29a ZPO besteht auch für gewerbliche Mietverhältnisse ein ausschließlicher Gerichtsstand, der unabdingbar ist.

- **Schriftformklausel**

Änderungen des Vertrages nur schriftlich; Nichtbestehen von Nebenabreden oder sonstigen Vereinbarungen.

Schriftformklausel hat aber mehr Abschreckwirkung als tatsächlichen Wert. Nach ständiger Rechtsprechung kann von bestehenden Schriftformklauseln einvernehmlich mündlich (sogar stillschweigend) abgewichen werden. Bedeutung aber für Beweislast und Verstoß gegen gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB.

- **Salvatorische Klauseln**

Unwirksamkeit eines Teils des Vertrages führt nicht zur Gesamtnunwirksamkeit; Auslegung der unwirksamen Klausel unter Zugrundelegung gesetzlicher Leitbilder.

- **Schiedsregelungen**

Schiedsgerichtsvereinbarungen sind nur begrenzt sinnvoll, da kaum Vorteil gegenüber staatlichen Gerichten.

Schiedsgutachtervereinbarungen können zur Klärung bestimmter Fragen eingesetzt werden.

- **Anlagen**

Die für den Vertrag notwendigen und sinnvollen Anlagen sind konkret zu bezeichnen, zum Gegenstand des Vertrages zu machen und beizufügen.

Die Beifügung von Plänen zur Konkretisierung des Mietobjekts ist meist geboten. Denkbar sind beispielsweise auch: Vollmachten, Grundbuchauszug, Auflistung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung, Liste der durch den Mieter abzuschließenden Versicherungen, Übergabeprotokoll usw.

2.7. Unterschriften

Bei den Unterschriften ist darauf zu achten, dass auch diejenigen Parteien (alle!) unterschreiben, die im Rubrum genannt sind bzw. diejenigen Personen, die auch tatsächlich bevollmächtigt sind. (Deckungsgleichheit zwischen Rubrum und Unterschrift)

3. Zusammenfassung

Die Checkliste Geschäftsraummietverträge/Vertragsgestaltung soll eine „erste Hilfe“ sein. Sie gibt Anhaltspunkte, was gedanklich bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen ist.

Eine anwaltliche Beratung im Einzelfall – auch bei Anpassung von Formularmietverträgen – ist empfehlenswert. Mit dem Rechtsanwalt sparen – nicht am Anwalt sparen!

Einige Tipps zum Abschluss, um Fehler zu vermeiden, die leider häufig zu beobachten sind:

TIPPS:

1. Aktuelle Formularverträge

Niemals ältere Vertragsmuster verwenden! Fast alle Formularverträge enthalten einen Hinweis auf das Druckdatum, z. B. 02/11. Auch bei Büchern auf Erscheinungsdatum achten. Mietrechtsreform und Schuldrechtsreform haben Bibliotheken und Vordrucke über Nacht in Altpapier verwandelt.

2. Puzzlemietvertrag

Niemals Mietvertrag aus verschiedenen Verträgen zusammenbasteln! Solche Puzzlemietverträge sind häufig nicht stimmig und Klauseln widersprechen sich häufig. Eigenkreativität ohne spezielle mietrechtliche Kenntnisse ist gefährlich.

3. Vertrag lesen

Ein Blick in den Vertrag ist hilfreich. Viele Antworten auf Fragen finden sich im Mietvertrag selbst.

4. Schriftform

Mietverträge mit einer Dauer von mehr als einem Jahr bedürfen der Schriftform nach § 550 BGB. Alle Vereinbarungen müssen im Vertrag enthalten sein, da ansonsten der Mietvertrag mit gesetzlicher Frist kündbar ist. Eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen befasst sich mit diesem Thema, da es eine „klassische“ Möglichkeit ist, aus einem „unliebsamen“ langjährigen Mietvertrag kurzfristig auszusteigen. Diejenige Vertragspartei, die hohe Investitionen im Vertrauen auf einen langjährigen Mietvertrag gemacht hat, trägt ein hohes Risiko. Deshalb gilt:

„Wer schreibt, der bleibt, wer telefoniert, verliert!“

5. Vertrag einhalten

Verträge sollten eingehalten werden. Leider wird in der Praxis, kaum dass die Tinte getrocknet ist, der Mietvertrag von Beginn an nicht beachtet. Trotz vertraglicher Regelung wird z. B. die Mietfläche nicht gemeinsam ermittelt, kein Übergabeprotokoll gefertigt etc. Abweichungen führen zur Rechtsunsicherheit. Selbstdisziplin ist gefordert!

6. Nachträge fertigen

Mietverträge sind Dauerschuldverhältnisse. Abweichungen vom ursprünglichen Vertrag sind deshalb keine Seltenheit. Änderungen sollten in Nachträgen zumindest schriftlich fixiert werden (Rechtssicherheit + Beweisfunktion), zudem Gefahr eines Schriftformverstößes nach § 550 BGB.